Vught

Raadsinformatiebrief

Datum	24 juni 2025
Onderwerp	Tussentijdse evaluatie VAB-beleid (*Beleidsnotitie Vrijkomende Agrarische Bebouwing gemeente Vught 2024*)
Zaaknummer	Z23 - 263670
Documentnr.	UIT/25 - 685803

Inleiding

Op 7 maart 2024 heeft uw raad de *'Beleidsnotitie Vrijkomende Agrarische Bebouwing gemeente Vught 2024'* geamendeerd (en gewijzigd) vastgesteld. Het vertrekpunt voor dit nieuwe VAB-beleid is in het *coalitieakkoord Vught 2021-2026* meegegeven: ruimte bieden voor initiatieven, voor nieuwe functies en activiteiten op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties, maar aan de andere kant begrenzingen ook duidelijker aangeven.

Met dit als basis, en met het oog op het eerdere VAB-beleid[1], is in het nieuwe beleid gekozen voor een gebiedsgerichte benadering, in lijn met de *Omgevingsvisie Vught*. Per gebied zijn kwaliteiten, opgaven, doelstellingen en kansen in beeld gebracht en afgezet tegen de mogelijkheden voor nieuwe functies en activiteiten op VAB-locaties[2]. Op deze wijze krijgen we de juiste vervolgfunctie op de juiste plek en moet het VAB-beleid duidelijkheid bieden aan initiatiefnemers over de vraag of het realiseren van een beoogde nieuwe economische drager daar kansrijk kan zijn. Ook het uitgangspunt dat de nieuwe hoofd- en nevenfunctie(s) onderling verbonden moeten zijn, moet duidelijkheid bieden aan initiatiefnemers.

Het nieuwe VAB-beleid moet daarnaast nadrukkelijk invulling geven aan de (brede) wens om maatwerk toe te passen. Tegen ontwikkelingen die niet direct passen binnen de standaard mogelijkheden, zoals opgenomen in de afwegingsmatrix, zeggen we niet bij voorbaat 'nee'. Vanuit de gedachten 'ontwikkelingsruimte kun je verdienen' en 'voor wat hoort wat' bekijken we of en hoe het beoogde in de omgeving kan worden ingepast en hoe we samen de initiatiefnemer tot een meerwaarde voor de omgeving kunnen komen[3].

Met het aangenomen amendement heeft uw raad besloten om het nieuwe VAB-beleid één jaar na vaststelling van de *'Beleidsnotitie Vrijkomende Agrarische Bebouwing gemeente Vught 2024'* te evalueren.

---

[1] Het eerdere VAB-beleid, vastgelegd in de *'Beleidsnotitie Vrijkomende Agrarische Bebouwing gemeente Vught 2022'*, was generiek van aard en gaf niet voldoende duidelijkheid over welke ruimtelijke ontwikkelingen – qua aard en omvang – wel of niet wenselijk zijn op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties.

[2] Deze (standaard) mogelijkheden per gebied zijn opgenomen in de afwegingsmatrix in de *'Beleidsnotitie Vrijkomende Agrarische Bebouwing gemeente Vught 2022'*

[3] We verwachten een extra inspanning van de initiatiefnemer als hij of zij meer ontwikkelingsruimte vraagt. We zoeken hierbij naar koppelingen met opgaven, doelstellingen en kansen in het betreffende gebied en vragen hieraan positief bij te dragen. Bijvoorbeeld door te slopen op een andere locatie, bij te dragen aan een oplossing van een wateropgave of voor vraagstukken rondom extensivering van de landbouw.

Dit vormt dan ook de aanleiding voor deze tussentijdse evaluatie. We nemen u hierbij mee in de door ons behandelde voorbeoordelingen (principeverzoeken) voor VAB-locaties in de periode na vaststelling van de beleidsnotitie in maart 2024 tot nu.

In deze evaluatie bekijken we:
- Welke initiatieven er op welke VAB-locaties in behandeling zijn genomen (en welke op korte termijn volgen)
- In hoeverre het beleid ruimte heeft geboden voor de beoogde herontwikkelingen op VAB-locaties of juist tot beperkingen (of weigering) heeft geleid;
- In hoeverre er aanleiding is geweest om maatwerk toe te passen;
- Hoe invulling is gegeven aan de door uw raad geamendeerde uitgangspunten.

Inhoudelijk

Periode	Locatie	Beoogde ruimtelijke ontwikkeling	Medewerking verleend?
Sept. 2024	Molenstraat Helvoirt	Afschaling agrarische activiteiten en ontplooien niet-agrarische activiteiten	Ja
Feb. 2025	Udenhoutseweg Helvoirt	Omschakeling agrarisch naar Wonen i.c.m. realisatie enkele woningen	Ja
Mrt. 2025	Nieuwkuikseweg Helvoirt	Van Agrarisch (gedeeltelijk) naar Wonen en (gedeeltelijk) naar Bedrijf	Ja
2025	Klein Laar Helvoirt	Van Agrarisch naar Bedrijf met nevenactiviteiten	Besluit volgt
2025	't Hoog Helvoirt	Van Agrarisch met nevenactiviteiten naar Bedrijf	Besluit volgt

Tabel 1: Initiatieven op VAB-locaties in de periode maart 2024 – mei 2025

Molenstraat Helvoirt

De ruimtelijke ontwikkeling ziet op de extensivering van de agrarische activiteiten en op de ontplooiing van verschillende (niet-agrarische) buitengebied-gerelateerde activiteiten en activiteiten met maatschappelijke meerwaarde binnen een duidelijk concept. De beoogde omschakeling is niet eenvoudig en daarbij kostbaar. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt tijdelijk - voor een periode van 10 jaar – toegestaan dat alle (vrijkomende agrarische) bebouwing blijft staan en kan worden benut voor verhuur van opslagruimte.

Feitelijk betreft het geen VAB-ontwikkeling, omdat de agrarische functie aanwezig blijft. Omdat het zwaartepunt wel komt te liggen bij de niet-agrarische activiteiten, is gekeken naar de uitgangspunten en principes van het VAB-beleid voor de beoordeling ervan.

Op basis van het nieuwe VAB-beleid is ruimte geboden voor verschillende bedrijfsactiviteiten op het perceel, maar wel met een onderlinge verbinding en passend op deze plek en binnen een duidelijk concept.

Tijdens de overgangsperiode (10 jaar) worden ruimere mogelijkheden geboden, ook voor (opslag-) activiteiten die niet direct binnen het eindconcept passen. Dit met het oog op de financiële haalbaarheid van de gewenste omschakeling. Het principe van uitstel van sloop is hierbij toegepast.

Op basis van het nieuwe beleid hebben we kunnen sturen op samenhang tussen de vervolgfuncties, iets dat aan de hand van het eerdere beleid niet goed mogelijk was. Daarbij hebben we kunnen sturen op de aard van de activiteiten, passend binnen het betreffende gebied. Ook dat was met het eerdere beleid minder goed mogelijk.

Udenhoutseweg Helvoirt

Op de planlocatie aan de Udenhoutseweg in Helvoirt is een agrarische bedrijfswoning aanwezig met daarbij verschillende courante bedrijfsgebouwen. Het initiatief ziet op de omschakeling naar Wonen en op de realisatie van 1 à 2 extra woningen in de (voormalige) bedrijfsgebouwen.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling is in lijn met de afwegingsmatrix, zoals opgenomen in het nieuwe VAB-beleid. Het VAB-beleid biedt voor deze ontwikkeling mogelijkheden. De realisatie van extra woningen op een voormalige agrarische bedrijfslocatie is niet op iedere plek voorstelbaar, maar in dit geval is de locatie gelegen in één van de door uw raad aangewezen bebouwingsconcentraties[4]. Daar kunnen onder voorwaarden veelal één of meerdere woningen worden toegevoegd. Het toepassen van maatwerk in het kader van het VAB-beleid is op deze locatie niet nodig geweest. Wel moet voor het realiseren van nieuwe woningen in het buitengebied worden voldaan aan de regels die volgen uit de provinciale regeling 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' (of er is een ruimte voor ruimte bouwtitel benodigd).

Het nieuwe VAB-beleid heeft voor deze ruimtelijke ontwikkeling niet minder of meer ruimte geboden dan het eerdere VAB-beleid. Op basis van beide beleidskaders zou hieraan medewerking kunnen worden verleend.

Nieuwkuikseweg Helvoirt

De ruimtelijke ontwikkeling ziet op een planologische regeling voor twee aanwezige (voormalige) agrarische bedrijfswoningen, waarbij één van de woningen een woonfunctie krijgt en de andere een bedrijfsfunctie ten behoeve van statische opslag in de aanwezige (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing .

De beoogde ontwikkeling is met enige flexibiliteit passend gemaakt binnen de afwegingsmatrix in het VAB-beleid. Onder andere door de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen mee te nemen in de berekening van de (toegestane) te behouden oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de woonfunctie. Omdat het zo'n kleine afwijking betrof, was het toepassen van maatwerk hierbij niet noodzakelijk. Voor de initiatiefnemer betekent dit dat geen extra inspanning (ter versterking van de omgevingskwaliteit) wordt verlangd.

[4] De bebouwingsconcentraties zijn opgenomen in de *'Visie wonen in het buitengebied'*. In deze gebieden kan het voorstelbaar zijn dat één of meerdere woningen worden toegevoegd.

Ook voor deze ruimtelijke ontwikkeling heeft het nieuwe VAB-beleid niet minder of meer ruimte geboden dan het eerdere VAB-beleid. Op basis van beide beleidskaders zou hieraan medewerking kunnen worden verleend.

Conclusie(s)

Zoals uit bovenstaande blijkt, zijn er in de afgelopen periode weinig verzoeken voor herontwikkelingen op VAB-locaties bij de gemeente ingediend. Ook zijn er bij het cluster Ruimtelijke Ordening weinig (informele) informatieverzoeken of verzoeken voor een keukentafelgesprek ingediend.

- Op dit moment lijkt het te vroeg om (gelet op het aantal casussen) een conclusie te trekken over het VAB-beleid;
- Met het verlenen van medewerking aan 3 van de 3 initiatieven lijkt het VAB-beleid op dit moment niet voor extra beperkingen (of weigeringen) te zorgen bij ingediende verzoeken;
- Uit de besproken casussen blijkt dat waar nodig maatwerk (en flexibiliteit) wordt geboden;
- Bij één van de casussen hebben we met het nieuwe VAB-beleid beter kunnen sturen op samenhang en op functies die passend zijn in de omgeving;
- De effecten van de maatwerkregeling zoals opgenomen in het VAB-beleid op doorgang van initiatieven en op versterking van de omgevingskwaliteit (meerwaarde voor de omgeving) zijn op dit moment nog niet te evalueren.

Vervolg

Voorgesteld wordt om in 2027 opnieuw een evaluatie van het VAB-beleid uit te voeren. Op dat moment hopen we meer casussen te hebben behandeld en op basis daarvan een beter beeld van de effecten van het beleid te kunnen schetsen.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,

W.F.F. Keijzers C.N.A. Nijkerken-de Haan